Commission
de location
résidentielle
Ontario

Rapport au ministre

Commission de location résidentielle

1986-87

RAPPORT AU MINISTRE

COMMISSION DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

1986-1987

Residential Tenancy Commission
Commission de location résidentielle

10th Floor,
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-2742

10e étage,
77, rue Bloor ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-2742

L'honorable Chaviva Hošek
Ministre du Logement
777, rue Bay, 10e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Madame la ministre,

J'ai le plaisir de vous présenter, conformément au paragraphe 91(1) de la Loi sur la location résidentielle, le dernier rapport annuel de la Commission de location résidentielle pour l'exercice financier allant du 1er avril 1986 au 31 mars 1987.

Veuillez agréer, Madame la ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Ratna Ray.

Ratna Ray, Ph. D.
Commissaire en chef
de la Commission de location
résidentielle et
présidente de la Commission
de révision des loyers

TABLE DES MATIÈRES

		Page
SECTION A –	**POINTS SAILLANTS DE L'ÉLABORATION ET DE L'APPLICATION DE LA LÉGISLATION RELATIVE À LA RÉVISION DES LOYERS EN ONTARIO, 1975–1987**	1
A–1	Faits marquants de l'élaboration de la législation relative à la révision des loyers	1
A–2	Principales réalisations du programme de révision des loyers	6
A–3	Principaux défis du programme de révision des loyers	8
SECTION B –	**REVUE DES ACTIVITÉS POUR L'EXERCICE FINANCIER 1986–1987**	10
B–1	Principales statistiques sur les activités de 1986–1987	10
B–2	Abrogation de la Loi sur la location résidentielle et son impact	11
B–3	Analyse de la charge de travail et du niveau des services	12
B–4	Résultats de la révision des loyers	20
B–5	Règlement des cas présentés à la Commission de location résidentielle	23
SECTION C –	**TABLEAUX**	24
	Statistiques sur le programme de révision des loyers	24
SECTION D –	**ANNEXE**	37
	Bureaux locaux des services de révision des loyers	37

SECTION A – POINTS SAILLANTS DE L'ÉLABORATION ET DE L'APPLICATION DE LA LÉGISLATION RELATIVE À LA RÉVISION DES LOYERS EN ONTARIO, 1975-1987

A-1 FAITS MARQUANTS DE L'ÉLABORATION DE LA LÉGISLATION RELATIVE À LA RÉVISION DES LOYERS

Residential Premises Rent Review Act, 1975

La loi intitulée "The Residential Premises Rent Review Act, 1975" (loi de 1975 sur la révision des loyers des locaux d'habitation) reçoit la sanction royale et entre en vigueur le 18 décembre 1975. C'est la première initiative importante que prend le gouvernement de l'Ontario dans ce domaine et qui annonce le précurseur du programme de révision des loyers actuel.

Vers le milieu des années 1970, le programme de révision des loyers vient d'être créé et le pays connaît une période où l'inflation est supérieure à 10 %, caractérisée par une hausse du coût de l'énergie et des taux d'intérêt. Des contraintes s'exercent sur le marché de la location immobilière; un nombre important d'immigrants s'installent en Ontario et les enfants de la vague des naissances de l'après-guerre, atteignant la majorité, fondent leur foyer. Une forte spéculation dans l'industrie du logement de l'Ontario entraîne une flambée des prix des maisons; et, incapables d'acheter une maison unifamiliale, un nombre croissant de gens se tournent vers les immeubles en copropriété et les logements locatifs. Le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements baisse brusquement et les locataires réclament de plus en plus une certaine protection contre les augmentations de loyer importantes de la part des locateurs.

C'est sur cette toile de fond que le gouvernement promulgue la législation en matière de révision des loyers, qui vise à stabiliser le marché instable du logement locatif. Temporaire, structurée au début de façon à devenir caduque le 31 juillet 1977 et, plus tard, prorogée jusqu'au 30 novembre 1979, cette législation constitue un complément au programme anti-inflationniste du gouvernement fédéral. Le taux d'augmentation des loyers est fixé à 8 %; ce chiffre est réduit à 6 % en octobre 1977, pour qu'il puisse correspondre au taux d'augmentation des salaires établi en vertu du programme fédéral. Il reste à ce niveau pendant les huit années subséquentes, soit jusqu'en août 1985.

Aux termes de cette législation, les locateurs peuvent demander une audience à un agent de révision des loyers dans le but d'augmenter le loyer de leurs locataires au-delà de ce qui est prévu. À l'audience, ils sont tenus de justifier les augmentations de loyer qu'ils prévoient en se basant sur l'accroissement de leurs frais d'exploitation, de leur coût de financement, de leurs dépenses d'immobilisations et de leur perte financière; les locataires, de leur côté, peuvent contester ces éléments et présenter des arguments à propos de la détérioration de l'état général de l'immeuble, de la cessation d'un service ou de la suspension d'un privilège. Dans le cadre de ce programme, on fournit gratuitement des renseignements sur la législation par le truchement de lignes téléphoniques que le public peut utiliser sans frais, et on invite les gens à respecter de plein gré la loi en acceptant la

médiation informelle des conflits opposant locateurs et locataires.

Le 29 avril 1977, un certain nombre de modifications sont apportées à la loi sur la révision des loyers des locaux d'habitation afin de renforcer la protection accordée aux locataires. Les nouvelles dispositions de la loi exigent que les limites maximales des augmentations de loyer soient liées aux directives du programme anti-inflationniste en ce qui concerne le relèvement des salaires; elles n'autorisent qu'une seule augmentation de loyer par période de douze mois; et elles obligent les locateurs à indiquer à leurs locataires, par écrit, les raisons de l'augmentation de leur loyer.

Livre vert "Policy Options for Continuing Tenant Protection"

La loi sur la révision des loyers des locaux d'habitation, selon ses propres dispositions, devient caduque le 31 décembre 1978. Cependant, vu que le taux d'augmentation des loyers et la sécurité du logement demeurent des préoccupations majeures pour les locataires, le gouvernement annonce son intention de créer un mécanisme permanent de révision des loyers à la date d'expiration de la loi en vigueur et, à cette fin, publie un livre vert intitulé "Policy Options for Continuing Tenant Protection". Ce document explore différentes possibilités touchant à la révision des loyers, aux mécanismes de règlement des conflits entre locateurs et locataires, et aux questions relatives aux politiques de logement. Au nombre des possibilités qui sont examinées figurent : les allocations de logement, le taux de rendement du capital investi par les locateurs, les demandes de révision présentées par les locataires, les augmentations des exemptions pour les logements réglementés et l'octroi de subventions aux constructeurs de nouveaux logements locatifs. Après beaucoup de discussions et de débats publics, un comité législatif de tous les partis présente au Conseil des ministres ses dernières recommandations qui aboutissent à la première lecture, le 30 octobre 1978, du projet de loi 163, Loi sur la location résidentielle.

Loi sur la location résidentielle

La Loi sur la location résidentielle est adoptée en troisième lecture le 22 juin 1979 et ses articles touchant à la révision des loyers entrent en vigueur le 17 août 1979. Cette loi est unique en son genre, en ce sens qu'elle énonce en un seul texte les aspects résidentiels de la Loi sur la location immobilière et de la législation sur la révision des loyers. Elle tente, par l'entremise de la Commission de location résidentielle, de trouver, pour toute la question des relations entre locateurs et locataires, un arrangement plus rapide, moins coûteux et moins formel que le recours aux tribunaux.

La Loi sur la location résidentielle maintient la règle de la répercussion des coûts qui avait été retenue par l'ancienne loi; elle continue à exempter les immeubles d'après 1975 tout en exemptant pour la première fois les logements se louant à 750 $ ou davantage. Les nouveaux éléments de la loi sont les audiences portant sur la révision de la totalité des loyers des ensembles d'habitation, les audiences portant sur les remboursements de loyer qui sont demandées par les locataires, la péréquation des loyers, les mesures d'assistance et une clause sur la médiation dans le cas des demandes faites par des locataires.

Selon cette loi, commettent une infraction les locateurs qui n'obéissent pas à une ordonnance de la Commission de location résidentielle et qui sciemment fournissent de faux renseignements. Pour encourager le respect de la législation sur la révision des loyers, la Commission entreprend un programme intensif d'enquêtes; un certain nombre de poursuites sont intentées, à la suite desquelles les locateurs reconnus coupables se voient imposer des amendes.

Décision de la Cour suprême du Canada

La Loi sur la location résidentielle avait envisagé un seul texte qui engloberait les dispositions relatives à la Loi sur la location immobilière et la législation sur la révision des loyers. Toutefois, des inquiétudes sont soulevées à propos de la constitutionnalité de la partie de la loi se rapportant aux ordonnances de conformité et d'éviction et la question a été référée d'abord à la Cour suprême de l'Ontario et ensuite à la Cour suprême du Canada, en vue d'une décision. Le 28 mai 1981, la Cour suprême du Canada rend un jugement qui fait date. Elle confirme la décision de la cour ontarienne, selon laquelle les arbitres nommés par la province n'avaient pas le droit de rendre des ordonnances de conformité et d'éviction pour les questions concernant locateurs et locataires. La plus haute cour du Canada déclare que ces pouvoirs, conformément à l'Acte de l'Amérique du Nord britannique, ne peuvent être exercés que par des juges fédéraux.

Fermeture des bureaux consultatifs de location immobilière

En septembre 1982, un certain nombre de bureaux consultatifs de location immobilière financés et administrés par des municipalités sont fermés et leurs fonctions assumées par la Commission de location résidentielle. La Commission élargit donc ses services de renseignements de façon à pouvoir conseiller la collectivité tant sur les questions de location résidentielle qui relèvent de la Loi sur la location immobilière, que sur celles de révision des loyers qui font l'objet de la Loi sur la location résidentielle.

Loi sur les restrictions relatives au coût du financement des ensembles d'habitation

En octobre 1982, après une série de spéculations dans l'achat et la revente d'environ 11 000 logements locatifs dans la région de Toronto, le gouvernement intervient rapidement pour protéger les locataires contre les hausses exhorbitantes de loyer qui auraient pu être appliquées en vertu de la loi sur la révision des loyers en vigueur. Il adopte la Loi sur les restrictions relatives au coût du financement des ensembles d'habitation, qui limite à 5 % le pourcentage d'une hausse de loyer attribuable à une augmentation du coût du financement résultant de l'achat d'un ensemble d'habitation. Cette clause relative à la révision des loyers est prorogée chaque année jusqu'au 31 décembre 1986, date à laquelle elle est incorporée dans le projet de loi 51, qui devient la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.

Commission d'enquête sur la location résidentielle (Commission Thom)

La publicité qui entoure les pratiques spéculatives de vente et de revente d'appartements de 1982 met en évidence d'autres lacunes - perçues ou réelles - du système de révision des loyers en vigueur. Le

gouvernement établit donc une commission d'enquête présidée par M. Stuart Thom, c.r., dont le mandat est d'étudier l'application des lois existantes par rapport à la réglementation des loyers et de faire des recommandations ou d'apporter des changements qui élimineront ou réduiront toutes les insuffisances relevées dans le système existant.

Étant donné la complexité des questions à traiter, la commission divise son travail en deux phases. La première examine en profondeur le système de révision des loyers en vigueur et recommande les améliorations à y apporter de façon à le rendre plus juste tant pour les locateurs que pour les locataires. La deuxième phase essaie de définir, du point de vue théorique, les buts de la révision des loyers et d'étudier les mesures, en plus de la révision des loyers, susceptibles d'aider à atteindre ces buts.

Le rapport relatif à la phase I de l'enquête est publié le 30 octobre 1984 et fait immédiatement l'objet d'un examen intense et rigoureux de la part des représentants élus, des médias, des groupes représentant les locateurs et les locataires et des organismes de recherche. Il comporte 65 recommandations importantes allant de l'inclusion de représentants des locateurs et des locataires au Conseil de la Commission à la fixation d'un délai pour l'émission des ordonnances. Un certain nombre de ces recommandations sont incorporées dans la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.

Comité consultatif sur la révision des loyers

Le 16 décembre 1985, le ministre du Logement annonce la mise sur pied en Ontario d'une politique de grande envergure, intitulée "Des logements assurés pour les Ontariens", qui vise à fournir à tous les résidents un logement accessible, à encourager la réparation et l'entretien des logements existants et à stimuler la construction de logements locatifs. Les propositions de réforme ont pour objet primordial l'établissement d'un système de révision des loyers permanent et équitable.

C'est pour faciliter l'élaboration de ce nouveau système de révision des loyers que le gouvernement annonce la création d'un Comité consultatif sur la révision des loyers, composé d'un nombre égal de représentants des associations de locateurs et de locataires (neuf pour chacun des deux groupes). Ce Comité travaille de longues heures, le jour comme le soir, afin d'arriver à un consensus sur la révision des loyers et d'assurer l'adoption du projet de loi 51, Loi sur la réglementation des loyers d'habitation, établissant le nouveau système. C'est la première fois en Amérique du Nord que locateurs et locataires collaborent à la réalisation d'un but commun.

Loi sur la réglementation des loyers d'habitation

La Loi sur la réglementation des loyers d'habitation reçoit la sanction royale le 4 décembre 1986. Elle entre en vigueur le 1er janvier 1987 et sitôt après des demandes sont reçues.

Parmi les mesures de réforme contenues dans cette nouvelle loi, mentionnons :

- l'établissement d'un taux annuel d'augmentation des loyers basé sur un indice d'inflation,

- l'extension de la révision des loyers à tous les

immeubles locatifs d'après 1975, ainsi que l'adoption d'une disposition concernant le taux de rendement économique de l'investissement du locateur,

- l'établissement d'un registre provincial des loyers,

- la création d'un Conseil des normes de location résidentielle chargé de l'élaboration des normes provinciales de biens-fonds,

- l'introduction d'une indemnité fixe pour l'augmentation des frais d'exploitation afin de rationaliser le processus de révision des loyers,

- l'introduction d'une disposition concernant les coûts qui n'existent plus, en vertu de laquelle les augmentations de loyer consenties auparavant au titre des dépenses de financement et d'immobilisations sont révisées vu que le locateur ne doit plus effectuer ces dépenses,

- la révision des mesures d'assistance aux propriétaires des immeubles d'avant 1976,

- l'imposition en permanence de la limite de 5% relativement à l'augmentation du coût de financement à l'achat d'une propriété locative,

- la disposition rendant illégaux les pots-de-vin ou dépôts pour les clés, quels qu'ils soient,

- la formation d'une Commission de révision des loyers distincte pour entendre les appels des décisions de révision administrative de premier niveau.

A-2 PRINCIPALES RÉALISATIONS DU PROGRAMME DE RÉVISION DES LOYERS

La législation sur la révision des loyers fait partie des statuts de l'Ontario depuis 12 ans, soit depuis 1975. D'une mesure de protection des consommateurs qu'elle était, la révision des loyers est devenue, au cours de cette période, partie intégrante de la politique gouvernementale en matière de logement, dont le but, énoncé par le ministre du Logement en décembre 1985, est d'assurer que tous les Ontariens puissent satisfaire, maintenant et à l'avenir, un besoin fondamental, c'est-à-dire avoir accès à un logement adéquat à un prix raisonnable.

Le système de révision des loyers a beaucoup contribué à protéger les loyers des locataires tout en permettant aux locateurs d'appliquer, dans la mesure où ils peuvent les justifier, des augmentations de loyer supérieures au taux fixé. Pendant les 12 années d'existence du programme de révision des loyers, le taux légal d'augmentation de loyer s'est maintenu à un niveau généralement inférieur à celui de l'augmentation de l'Indice des prix à la consommation; en particulier, durant la période allant de 1977 à 1985, le taux en vigueur était de 6 %, ce qui était nettement inférieur au taux d'inflation supérieur à 10 % de la fin des années 1970. Cette initiative a aidé non seulement à stabiliser le marché volatil des logements locatifs dans les premières années de la création du programme mais aussi à protéger les locataires à revenus fixes ou modestes contre les ravages de l'inflation et les évictions pour raisons économiques. Elle a de plus essayé d'empêcher les locateurs ou les sous-locateurs de faire payer aux locataires des dépôts pour les clés, ce qui n'est autre chose qu'un loyer supplémentaire qu'on fait passer pour frais de décoration, de mobilier ou autre.

Les audiences relatives à la révision des loyers ont permis tant aux locateurs qu'aux locataires de mieux connaître les problèmes autres que les hausses de loyer auxquels ils faisaient face. Les locataires ont pu dénoncer le manque d'entretien ou de réparation, et la disparité entre les loyers de leur immeuble. Les locateurs, de leur côté, se sont également plaints des arriérés de loyer, des dégâts causés aux logements par les locataires; et ils leur ont fait connaître les pertes financières qu'ils subissent peut-être depuis plusieurs années.

L'article 129 de la Loi sur la location résidentielle habilite les locataires à faire une demande de remboursement des excédents de loyer par rapport au loyer légalement exigible. Au cours de ses huit années de fonctionnement, la Commission de location résidentielle a aidé les locataires à récupérer environ huit millions de dollars en excédents de loyer. Elle les a aussi aidés à recouvrer des loyers qui leur étaient dus, en poursuivant, conformément à l'article 123 de la loi, les locateurs qui avaient violé des ordonnances de la Commission en faisant payer des sommes excessives.

Lors d'un jugement important, la Cour suprême de l'Ontario, trouvant qu'un locateur avait désobéi à la Commission en violant trois ordonnances de révision de loyers, lui imposa une amende de 20 000 $ et l'obligea à verser une somme supplémentaire de 30 000 $ pour les frais d'avocat du gouvernement. Le coupable a également été tenu d'établir un fonds en fiducie de 210 000 $ pour rembourser à ses

locataires les excédents de loyer qu'il leur avait imputés.

Le programme de révision des loyers a contribué au maintien en bon état du parc immobilier de l'Ontario, en garantissant aux locateurs le droit de répercuter les coûts sur les locataires en augmentant leurs loyers. De 1979 à 1986, la Commission a, au titre de la révision des loyers, admis régulièrement une augmentation de 2 à 3 % rien que sur la base des dépenses d'immobilisations, et ces coûts ont été invoqués dans 70 à 90 % des demandes déposées au cours de cette période. Une étude, préparée pour les audiences de la Commission Thom par MM. William Stanbury et Ilan Vertinski, conclut que, durant les 10 années d'existence du système de révision des loyers, l'état général des logements ne s'était pas détérioré et que la plupart d'entre eux étaient bien entretenus.

En dernier lieu, il convient de souligner qu'à une époque où le contrôle des loyers est supprimé graduellement ou éliminé dans d'autres provinces, notamment en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan et au Nouveau-Brunswick, l'Ontario prend des dispositions pour le renforcer et, en fait, devient le chef de file pour la réforme de la révision des loyers. Un certain nombre de provinces qui avaient mis sur pied des programmes en collaboration avec le programme anti-inflationniste fédéral sont en train d'y mettre fin. Le Manitoba, par contre, s'inspirant de l'expérience de l'Ontario, a amorcé un processus de consultation entre locateurs et locataires.

Parmi les autres réalisations du programme de révision des loyers en Ontario figurent la communication de renseignements sur la location résidentielle à quelque deux millions de personnes entre 1979 et 1986, l'imposition d'une loi fixant à 5 % le taux maximum des augmentations de loyer au titre du coût du financement afin d'empêcher les spéculations dans la vente des propriétés locatives, le bannissement des dépôts pour les clés, la mise en marche du processus de médiation entre locateurs et locataires afin de résoudre les conflits de façon informelle, et la promulgation d'une loi ayant trait à un taux de rendement adéquat sur l'investissement pour les locateurs de nouveaux immeubles.

A-3 PRINCIPAUX DÉFIS DU PROGRAMME DE RÉVISION DES LOYERS

Le programme de révision des loyers a toujours suscité beaucoup d'intérêt en Ontario et les questions portant sur les relations entre locateurs et locataires sont très bien couvertes par la presse. Il ne se passe pas un jour sans que les médias ne parlent de la situation désespérée dans laquelle se trouve un locataire expulsé de son logement, ou d'un locateur qui, sans hésitation, a imposé une augmentation de loyer exhorbitante à une personne ayant un revenu fixe ou qui a transformé son ensemble locatif en logements en copropriété à prix élevés. Les médias ont également beaucoup fait état des questions sur la révision des loyers posées à l'Assemblée législative au ministre du Logement pendant la période des questions et l'examen des prévisions budgétaires. Dans ce contexte, le personnel et les commissaires du programme de révision des loyers ont dû faire face au cours de ces années à des défis considérables, car ils s'occupaient avec beaucoup de motivation d'une clientèle qui cherche à se loger à un prix abordable et satisfaire ainsi à un besoin essentiel.

L'incertitude qui a entouré le programme de révision des loyers dès sa création a été une source constante d'angoisse pour le personnel. La loi de 1975 sur la révision des loyers des locaux d'habitation a été présentée au départ comme un programme temporaire destiné à mettre fin à la hausse effrénée des loyers et, selon ses propres dispositions, devait être abrogée le 31 juillet 1977. Toutefois, comme cette date approchait, la loi a été prorogée au 31 décembre 1978 et, par la suite, elle fut prorogée plusieurs fois jusqu'au 30 novembre 1979. Depuis lors, deux lois importantes ont été promulguées : la Loi de 1979 sur la location résidentielle et la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, ce qui fait que le personnel a dû se familiariser avec trois grands systèmes en l'espace de 12 ans.

Les années 1981 à 1983 ont été particulièrement difficiles pour le personnel de la Commission, car il a dû faire face à une augmentation sans précédent de sa charge de travail, avec des ressources limitées dans un climat de restrictions budgétaires imposées par le gouvernement. À mesure que les taux d'intérêt atteignaient des niveaux records - le taux d'intérêt préférentiel des banques à charte grimpa à 22,5 % en août 1981 - le nombre des appels et des nouvelles demandes émanant de locateurs et de locataires était plus élevé que jamais. Il y a eu un effort concerté pour mettre un frein à l'augmentation sans cesse croissante des audiences en attente - la date de la tenue de certaines d'entre elles était fixée jusqu'à neuf mois de la date de la demande - et il a fallu engager des commissaires à temps partiel pour aider à tenir les audiences relatives à la révision des loyers de petits ensembles domiciliaires (un à six logements). On a rapporté des cas d'épuisement professionnel chez les employés et un service spécial de consultation a été créé pour s'occuper de ce problème. Le personnel chargé de fournir des renseignements au téléphone était débordé, le nombre de renseignements qu'il devait donner augmenta de 150 % à la fermeture des bureaux consultatifs de location immobilière et durant les audiences de la Commission Thom.

Les commissaires constituent un autre groupe d'employés dont la vie professionnelle et personnelle a été touchée par le programme de révision des loyers. Ces gens très

visibles, nommés par décret, sont recrutés dans différents domaines dont le droit, la comptabilité, le génie, les affaires et le programme de révision des loyers même. Les yeux du public étaient constamment braqués sur eux, lors des audiences publiques, quand ils servaient de médiateurs ou d'arbitres dans des différends entre locateurs et locataires au sujet des loyers; et l'on a vu souvent leurs décisions faire l'objet de débats dans la presse, tout particulièrement celles qui avaient trait à des hausses de loyer élevées. Il est arrivé souvent que ces professionnels dévoués tiennent des audiences le soir pour le bénéfice des locataires des grands ensembles d'habitation, et ces audiences se sont parfois poursuivies tard dans la soirée. Les commissaires chargés des appels faisaient face à beaucoup de pression en se déplaçant d'un bout à l'autre de la province pour entendre les appels. Ils étaient toujours en voyage vu que des audiences devaient se dérouler devant un jury de trois membres ou devaient se tenir en un lieu qui convenait à toutes les parties. Des commissaires d'appel se sont également plaints de ne pas avoir suffisamment de temps pour "gérer" effectivement leur personnel, car la plupart du temps ils s'absentaient de leur bureau pour aller à des audiences.

La loi permettant aux locataires de faire une demande de remboursement des excédents de loyer que leur a fait payer leur locateur a entraîné l'apparition, dans le domaine de la révision des loyers, d'une nouvelle classe de professionnels dans le secteur privé, "les conseillers en réduction de loyer". Si un locataire payait des loyers excessifs depuis plusieurs années, le montant à recouvrer pouvait être substantiel; le conseiller l'aidait alors à récupérer les sommes qui lui étaient dues. Ces professionnels faisaient en particulier du porte à porte dans les grands immeubles d'appartements et, moyennant une somme allant jusqu'à 50 % du montant total recouvré, déposaient une demande d'appel auprès de la Commission de location résidentielle et ensuite représentaient le locataire lors de la médiation de la plainte ou à l'audience. Un certain nombre d'anciens membres du personnel de la Commission sont ainsi devenus conseillers avant l'émission des directives portant sur les conflits d'intérêt, qui les ont limités dans ce genre d'activités. Le personnel de la Commission était décontenancé quand, aux audiences, il devait affronter ces anciens collègues. La loi de 1986 a tenté d'atténuer ce problème en exigeant une licence de tous les conseillers en location résidentielle de la province.

SECTION B - REVUE DES ACTIVITÉS POUR L'EXERCICE FINANCIER 1986-1987

B-1 PRINCIPALES STATISTIQUES SUR LES ACTIVITÉS DE 1986-1987

- Pendant l'exercice 1986-1987, les locateurs ont déposé 1 785 demandes concernant 51 279 logements locatifs, soit une baisse de 13 % et de 32 % respectivement par rapport à 2 041 demandes pour 75 169 logements l'exercice précédent.

- Un locateur sur deux et un locataire sur onze qui avaient déposé des demandes auprès de la Commission de location résidentielle, et dont les demandes étaient en attente, ont décidé de les faire traiter en vertu de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation.

- Les locateurs ont demandé des augmentations de loyer dont la moyenne se situait à 13,98 % et ont obtenu 9,39 %. Cette augmentation moyenne était la plus basse de l'histoire de la Commission, et elle diminue chaque année depuis 1981-1982, où elle avait atteint 14,73 %.

- Le quart de tous les loyers qui ont fait l'objet d'une révision ont été augmentés de 6 % ou moins. Seulement 1,6 % de tous les logements ont fait l'objet d'une hausse de loyer de plus de 25 %.

- Pendant les neuf mois de l'existence de la Loi sur la location résidentielle, on a reçu 3 993 demandes de remboursement de loyer, soit une diminution de 4 % comparativement à l'an dernier. Les médiations informelles organisées par la Commission entre locateurs et locataires ont, dans six cas sur dix, abouti à un accord pendant l'année.

- Les locataires ont obtenu un remboursement de loyer moyen de 870 $. Dans l'ensemble, ils ont recouvré 2,8 millions de dollars en excédents de loyer, soit 47 % de plus par rapport à l'année antérieure.

- Les demandes de renseignements reçues pendant l'exercice ont atteint 463 715, soit 8 % de plus que l'année passée et un chiffre record en ce qui concerne la Commission de location résidentielle. Deux fois et demie plus de locataires que de locateurs ont utilisé les services de renseignements de la Commission.

- Pour la deuxième année consécutive, les appels interjetés par des locataires ont largement dépassé ceux des propriétaires des ensembles domiciliaires (50 % pour chacune des deux années). Au total, 20 % des ordonnances suite à une première audience ont fait l'objet d'un appel.

B-2 ABROGATION DE LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDENTIELLE ET SON IMPACT

L'article 127 de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation a abrogé la Loi sur la location résidentielle et dissolu la Commission de location résidentielle. Celle-ci a cessé effectivement d'exister le 1er janvier 1987, date à laquelle la nouvelle loi est promulguée. À partir de ce jour, les demandes de révision de loyers sont reçues et traitées en vertu de la nouvelle loi.

Celle-ci contient des dispositions transitoires visant à régler les demandes et les appels en souffrance devant la Commission. Le paragraphe 129(2) de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation donne à un requérant le choix de poursuivre ses démarches en vertu de la nouvelle loi, pourvu qu'une audience n'était pas introduite avant la date où il a pris sa décision. Au 31 mars 1987, 362 locateurs et 218 locataires avaient décidé de faire régler leurs demandes en vertu du nouveau système de révision administrative.

Le paragraphe 129(3) de la nouvelle loi prévoit que la Commission de location résidentielle est censée continuer d'exister aux seules fins de poursuivre et de régler définitivement tous les appels, les demandes et les poursuites introduits et que, à cette fin, les nominations de commissaires et de commissaires d'appel continueront d'être en vigueur jusqu'à l'expiration de leur mandat. Pour régler rapidement les audiences d'appel, le paragraphe 129(4) de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation prévoit qu'un appel relatif à un remboursement de loyer peut être entendu par un seul commissaire qui n'est pas nécessairement membre du Conseil de la Commission.

Même avant l'adoption de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation en décembre 1986 et l'abrogation de la Loi sur la location résidentielle, la Commission avait commencé à réduire ses activités et à se préparer pour le passage à la nouvelle organisation. Une équipe de transition, composée de fonctionnaires du ministère du Logement et de la Commission de location résidentielle, avait été formée pour superviser tous les aspects de la transition. Grâce aux efforts de cette équipe, les 21 bureaux locaux de la Commission ont été transférés à la Division des services de révision des loyers du ministère et le bureau central de la Commission a été restructuré pour devenir la nouvelle Commission de révision des loyers. Le personnel de la Commission de location résidentielle a été affecté à la nouvelle organisation et la commissaire en chef de la Commission de location résidentielle nommé présidente de la Commission de révision des loyers. Un certain nombre de commissaires et de commissaires d'appel qui s'étaient présentés à des concours pour occuper des postes dans la nouvelle organisation ont pu les obtenir.

B-3 ANALYSE DE LA CHARGE DE TRAVAIL ET DU NIVEAU DES SERVICES

Demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble

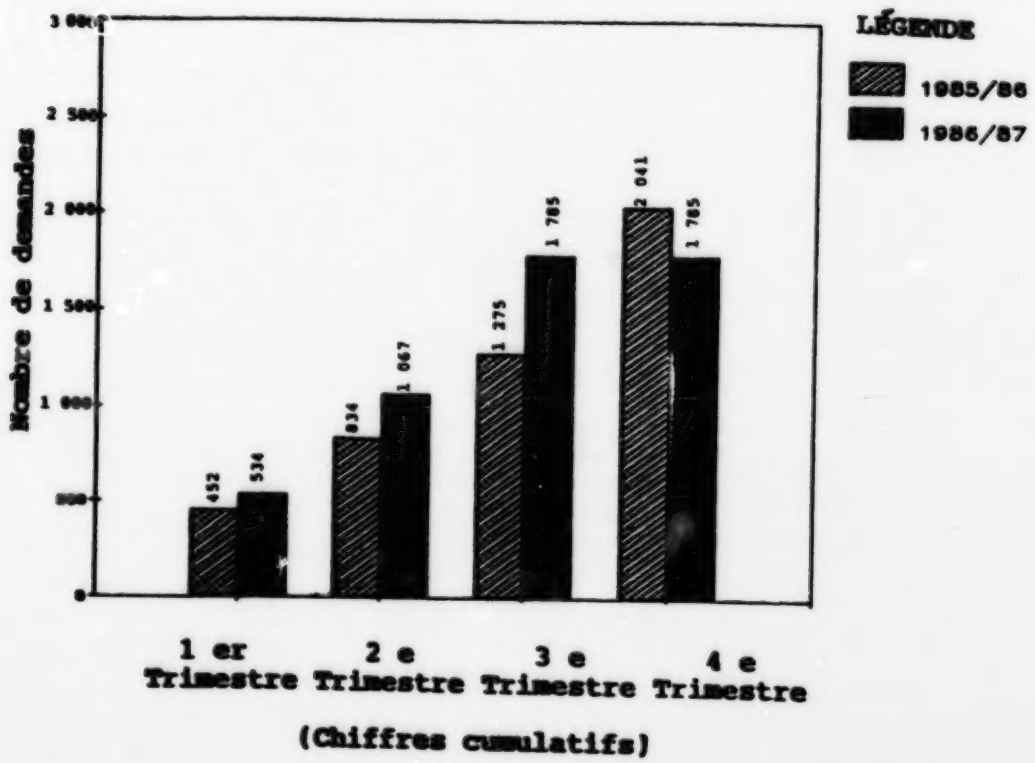
Cette année, la Commission a reçu de locateurs 1 785 demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble, qui portaient sur 51 279 logements, soit respectivement 13 % et 32 % par rapport à 2 041 demandes reçues pour 75 169 logements l'année précédente.

La figure 1 montre les demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble par trimestre, pour les exercices 1986-1987 et 1985-1986.

La baisse de 13 % des demandes, sur une base annuelle, est attribuée au fait que la Loi sur la location résidentielle n'a été en vigueur que jusqu'au 31 décembre 1986; par conséquent, les chiffres pour 1986-1987 correspondent en réalité à neuf mois d'activité. Dans le cas de 362 demandes sur les 1 785 qui ont été présentées, les requérants ont décidé, en vertu du paragraphe 129(2) de la Loi sur la réglementation des loyers l'habitation, d'y donner suite aux termes de la nouvelle loi.

Figure 1

RÉVISION GLOBALE DES LOYERS D'UN IMMEUBLE
DEMANDES REÇUES



Sur une base de neuf mois, les demandes déposées au cours de l'année ont dépassé de 40 % celles de l'année précédente (1 785 contre 1 275). Cette hausse est due en partie à l'inclusion, pendant la période en question, dans les immeubles d'avant 1976, des logements locatifs dont les loyers étaient de 750 $ ou plus au 30 octobre 1984. Ces logements étaient désormais assujettis à la révision des loyers par une modification apportée à la Loi sur la location résidentielle (projet de loi 77) le 20 décembre 1985.

La baisse des demandes reçues pendant la présente année et le grand nombre de requérants qui ont choisi la nouvelle loi ont contribué à faire passer les demandes en attente pour la révision globale des loyers d'un immeuble de 733 le 31 mars 1986 à 137 le 31 mars 1987.

Poursuivant la tendance des années antérieures, les demandes présentées par les locateurs de grands ensembles, c'est-à-dire d'immeubles d'appartements de quatre étages ou plus munis d'ascenseurs, tout en représentant une proportion relativement faible (21 %) de la totalité des audiences tenues, ont donné lieu à des décisions concernant une large portion (70 %) de l'ensemble des logements locatifs concernés. (Se reporter aux tableaux 2 et 3 de la section C.)

Le niveau des services se rapportant aux demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble est resté pour ainsi dire inchangé, comparativement à l'an dernier; il a fallu en moyenne quatre mois et demi pour régler une demande, de la date de réception de cette dernière à celle de l'ordonnance; cette durée est toutefois nettement inférieure à la moyenne de sept mois trois ans auparavant. Pour ce qui est de l'émission des ordonnances avant la première date réelle de l'augmentation de loyer, ce délai a pu être maintenu pour 17 % de toutes les demandes; il est donc resté pratiquement le même que l'année précédente (18 %).

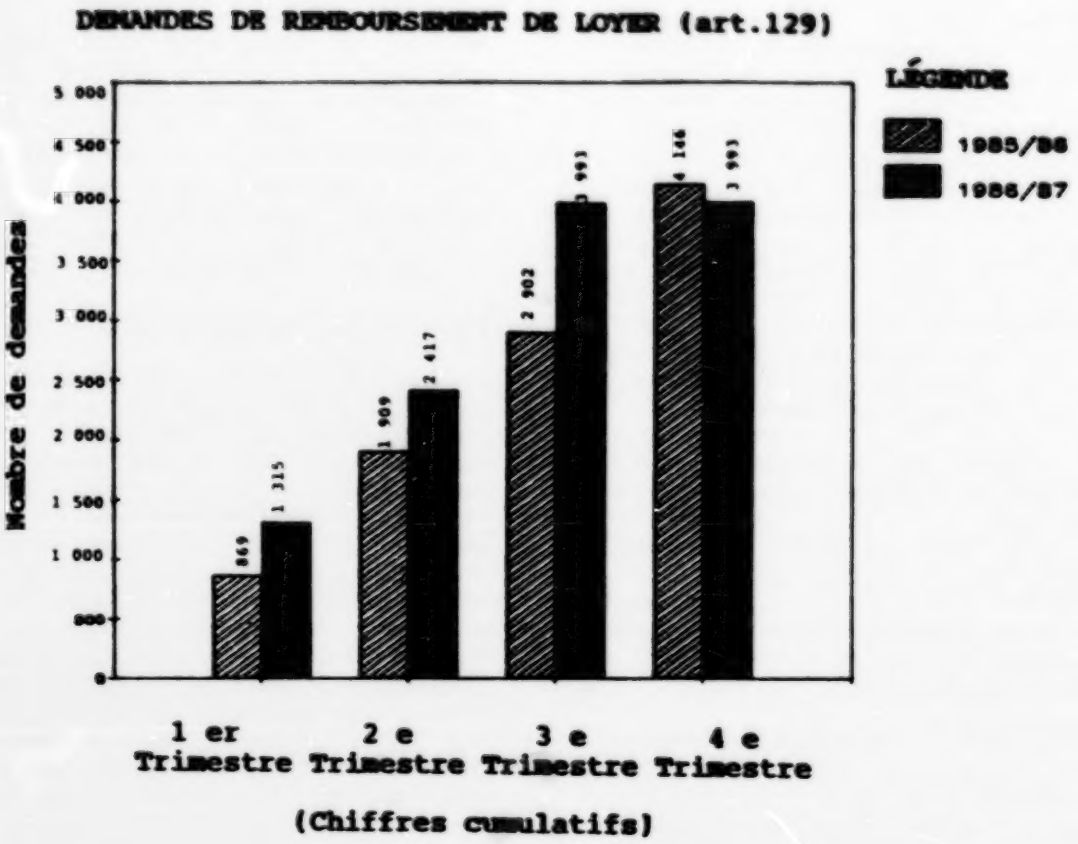
Demandes de remboursement de loyer

La Commission a reçu 3 993 demandes de la part de locataires pour un remboursement de loyer, soit 4 % de moins que les 4 146 demandes reçues l'année passée. Comme dans le cas des demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble, cette diminution n'a pas été causée par la baisse des demandes, mais plutôt par le fait que la Loi sur la location résidentielle n'a été applicable que pendant neuf mois de l'année et que, sur toutes les demandes reçues, un grand nombre (157) ont été, par choix, réglées en vertu de la nouvelle loi.

Dans la figure 2 à la page 14, on compare, par trimestre, les demandes de remboursement de loyer reçues pendant ces deux dernières années.

Pour une période comparable de neuf mois, les demandes de remboursement de loyer reçues cette année ont été de 38 % supérieures à celles de l'année dernière (3 933 contre 2 902), maintenant ainsi la tendance à la hausse observée depuis huit ans. Ce mouvement traduit la sensibilisation accrue des locataires à l'illégalité de certains loyers et aux recours qui sont possibles en vertu de la loi pour récupérer les sommes excédentaires qu'ils ont versées.

Figure 2



Le niveau des services offerts pour régler ces demandes a été moins que satisfaisant car la transition au nouveau programme a entraîné le déplacement de membres du personnel. Le temps moyen nécessaire pour régler une demande, entre la date de sa réception et la date d'une entente par médiation, le cas échéant, a été de 73 jours, délai légèrement plus long que les 68 jours nécessaires l'année dernière. Dans les cas où la médiation n'a pas pu résoudre le différend et où une audience a eu lieu, il a fallu en moyenne 170 jours pour traiter une demande, soit une augmentation par rapport à 141 jours l'année d'avant.

Demandes de locataires contestant les augmentations de loyer proposées

Au total, 607 demandes de locataires contestant des augmentations de loyer proposées ont été déposées auprès de la Commission, soit une diminution de 12 % par rapport aux 693 demandes déposées l'an dernier. Les données établies pour l'exercice en cours se rapportent à neuf mois seulement d'application de la Loi sur la location résidentielle et tiennent compte des 61 demandes qui, par la volonté des requérants, ont été réglées en vertu de la nouvelle loi.

Le niveau des services relatifs à ces demandes a été inférieur à ce qui aurait pu être offert parce que la priorité a été accordée au règlement des demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble et des demandes de remboursement de loyer. En moyenne, on a mis 106 jours pour régler par médiation des demandes touchant 254 logements, ce qui représente une augmentation par rapport à 86 jours l'année précédente. Dans le cas de 169 autres logements, la médiation s'est soldée par un échec et une audience s'est imposée; il a fallu compter en moyenne 326 jours pour régler définitivement les demandes s'y rapportant, comparativement à 324 jours l'année précédente pour 145 logements.

La figure 3 ci-dessous donne, par trimestre, les demandes de locataires contestant des augmentations de loyer proposées pendant les deux dernières années.

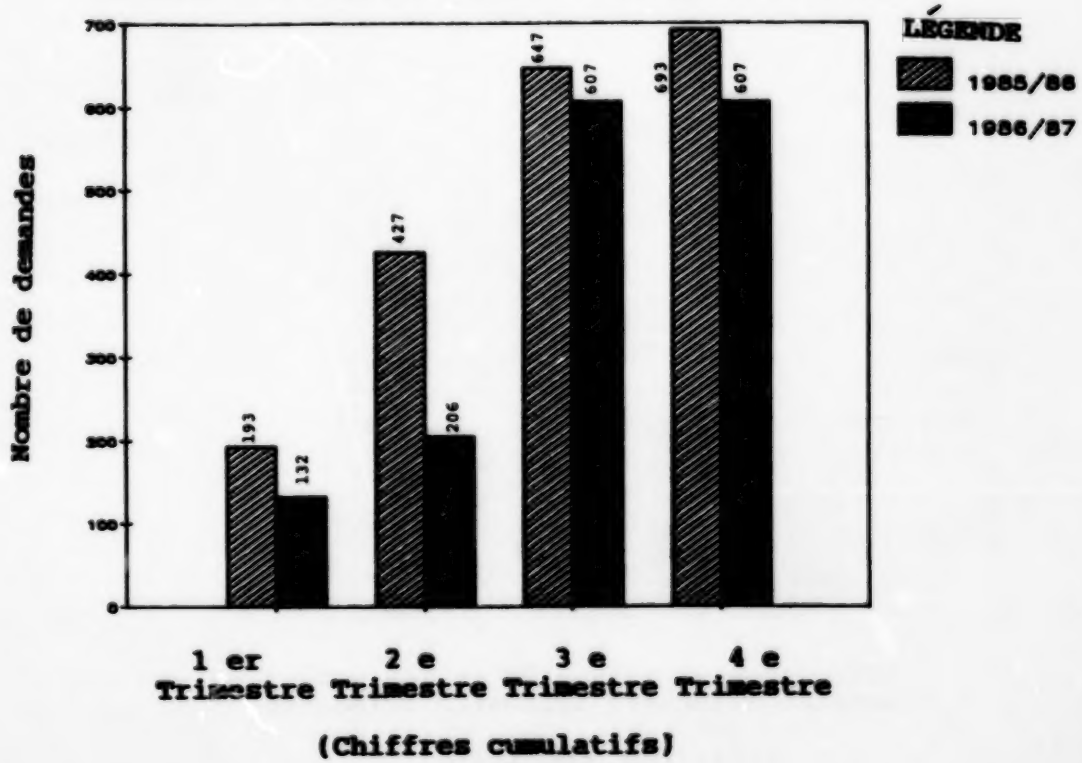
Médiation

En vertu de l'article 102 de la Loi sur la location résidentielle, la première chose que la Commission doit faire pour régler la demande d'un locataire est de procéder à une enquête et d'aider les parties à essayer de résoudre la question par une entente. Lorsque la médiation organisée en faveur des parties n'aboutit pas à une entente, la Commission introduit une audience formelle.

Au cours de l'exercice, la Commission a pu régler par médiation 1 845 demandes de remboursement de loyer présentées par des locataires, une baisse négligeable par rapport aux 1 856 demandes de l'année dernière. Le système de médiation s'est révélé efficace pour 61 % des demandes de remboursement traitées par la Commission, ce qui est comparable au taux de 61 % à 65 % obtenu pendant les deux dernières années.

Figure 3

DEMANDES DE LOCATAIRES CONTESTANT LES AUGMENTATIONS DE LOYER PROPOSÉES (art.127)



Des ententes par médiation ont été également obtenues pour 85 demandes effectuées par des locataires qui contestaient les augmentations de loyer proposées par le locateur, comparativement à 171, l'année d'avant.

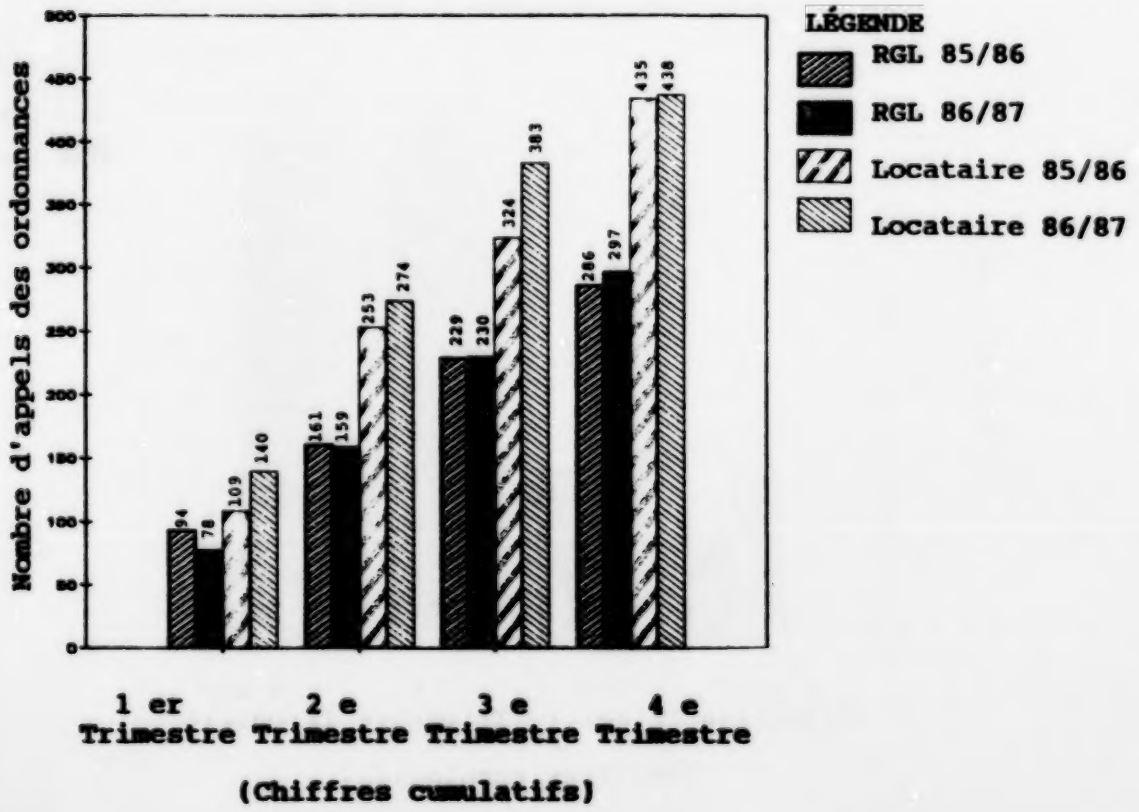
Appels

La Commission a reçu pendant l'année des appels en ce qui concerne 297 demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble et 438 demandes de locataires. Ce total de 735 est légèrement plus élevé que celui de l'an dernier (721 appels). Comme l'année antérieure, les demandes faites par les locataires ont entraîné un nombre proportionnellement plus élevé d'appels (60 %) par rapport aux demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble (40 %), maintenant une tendance amorcée pendant l'année 1983-1984. La figure 4 ci-dessous indique les appels introduits par trimestre durant ces deux dernières années.

Le nombre d'appels en attente d'une audience au 31 mars 1987, date de fin d'exercice, s'élevait à 306, soit le nombre le plus élevé d'appels en attente jamais enregistré dans une année depuis la mise en oeuvre du programme. Cette situation s'explique par le fait qu'un nombre important d'appels introduits l'année dernière ont dû être poursuivis au début de la présente année, et que certains commissaires d'appel ont été affectés au nouveau programme de révision des loyers. Ces facteurs ont également fait baisser le niveau des services. Il a fallu en moyenne 213 jours pour régler définitivement un appel de révision globale des loyers d'un immeuble, à compter de la date de dépôt de l'appel jusqu'à celle de l'ordonnance d'appel, comparativement à 158 jours l'année passée. Les 213 jours se

Figure 4

APPELS RELATIFS AUX PREMIÈRES DEMANDES



décomposent comme suit (les chiffres de l'exercice précédent sont indiqués entre parenthèses): du dépôt de l'appel à l'audience, 139 jours (92 jours); de l'audience de l'appel à l'émission de l'ordonnance, 74 jours (66 jours).

Demandes de renseignements

La Commission a répondu à un nombre sans précédent de demandes de renseignements pendant l'année, en raison de la promulgation de la nouvelle loi et de l'accroissement de l'intérêt des médias et du public pour le nouveau système de révision des loyers. Elle a reçu au total 463 715 demandes de renseignements, soit 8 % de plus par rapport aux 431 332 demandes reçues l'année dernière, qui constituaient déjà un record. Durant les trois mois (de janvier à mars 1987) qui ont suivi l'adoption, en décembre 1986, du projet de loi 51, les demandes de renseignements sont passées à 44 000 par mois, comparativement à 37 000 normalement.

Les statistiques relatives aux demandes de renseignements (voir le tableau 9 de la section C) indiquent que deux fois et demie plus de locataires que de locateurs ont téléphoné aux bureaux locaux de la Commission pour se renseigner sur diverses questions, allant des baux et des dépôts de garantie aux taux légaux et aux nouvelles procédures à suivre pour faire des demandes en vertu de la nouvelle loi. Comme par le passé, les demandes de renseignements, pour la plupart, portaient sur des questions relatives aux locateurs et aux locataires (57 %), comparativement à celles relatives à la révision des loyers (37 %).

Enquêtes, contrôles et poursuites

Des enquêtes et des poursuites entreprises par la Commission en vue de faire respecter la législation sur la révision des loyers ont eu lieu pendant toute la durée de l'exercice.

Au début de l'année, 13 enquêtes étaient en cours et elles avaient toutes commencé l'année précédente. Neuf autres ont été introduites pendant l'année à la demande de commissaires, de membres du personnel de la Commission, de locateurs, de locataires ou d'autres personnes. Les 22 enquêtes se sont toutes terminées pendant l'année.

La Commission a continué d'exercer un contrôle sur les loyers des grands ensembles domiciliaires, processus qui a débuté il y a deux ans. Au cours de l'année, 118 ensembles d'habitation comprenant 4 038 logements locatifs ont fait l'objet d'un contrôle, comparativement à 143 ensembles d'habitation comprenant 5 897 logements l'année antérieure. La diminution de cette activité est attribuable à l'abrogation, le 31 décembre 1986, de la Loi sur la location résidentielle et à la cessation subséquente des activités de la Commission. À la fin de 1986, cette dernière n'effectuait plus de contrôles ou enquêtes.

Les contrôles ont conduit à cinq enquêtes sur 464 logements locatifs. Dans 27 cas, les locataires ont été référés aux bureaux locaux, où ils devaient déposer des demandes d'établissement du loyer légal de leurs logements. Dans les 86 autres ensembles soumis à des contrôles, des mesures ont été prises et les cas réglés.

Dans quelques cas, les enquêtes ont révélé des violations des ordonnances de la Commission et ont mené à des accusations. Au cours de l'année, quatre poursuites ont été engagées, dont deux ont été terminées et les deux autres,

en attente à la fin de l'année, ont été réglées plus tard. Ces quatre poursuites se sont traduites par un désistement, un acquittement et deux condamnations (après le 31 mars 1987). Ces dernières étaient fondées sur des accusations d'avoir sciemment passé outre aux ordonnances de la Commission. Dans l'un des cas, une condamnation basée sur six chefs d'accusation a donné lieu à une amende totale de 900 $. Dans l'autre cas, la condamnation portait sur 13 chefs d'accusation et une amende de 1 950 $ a été imposée.

Appels présentés à la Cour divisionnaire

Il est possible d'en appeler à la Cour divisionnaire des décisions des comités d'appel de la Commission à propos de questions de droit. On peut aussi présenter à la Cour divisionnaire des demandes de révision judiciaire des décisions de la Commission.

Les décisions judiciaires aident la Commission, en permettant de mieux interpréter la loi et d'orienter la conduite des audiences.

Au cours de l'année, la Cour divisionnaire a été saisie de 26 nouveaux cas d'appel. De plus, 18 appels qui lui ont été soumis ont été, soit rejetés par elle, soit retirés par les appelants. La Cour a admis, en tout ou en partie, sept autres appels. À la fin de l'année, 29 cas étaient en instance d'appel, dont deux concernaient l'autorisation d'en appeler de ses décisions précédentes à la Cour d'appel; et six autres concernaient des révisions judiciaires relatives à plus de 100 logements locatifs.

Certaines décisions rendues au cours de l'année par la Cour divisionnaire ont donné lieu à des principes qui se sont révélés importants pour l'éclaircissement de la loi et des procédures concernant la Commission et le public en général; voici un résumé de certaines de ces décisions :

1. Lors d'une demande de révision judiciaire, dans l'affaire Re Carter and Phillips et al. (1987), 59 O.R. (2d) 289 (C. div.), la Cour divisionnaire a décidé que le locataire avait le droit de prendre connaissance de tous les renseignements pertinents, y compris des dossiers de l'ancien programme de révision des loyers transférés aux archives du gouvernement. Le commissaire, qui avait refusé d'émettre une assignation, a reçu l'ordre de produire les données relatives à la location et le locateur a interjeté appel. Cette décision est importante parce que cette question concerne près de 100 autres demandes de remboursement de loyer se rapportant à sept propriétés appartenant à Z Realty Ltd. Ces propriétés font l'objet de trois demandes de révision judiciaire semblables, portant également sur d'autres points relatifs à la divulgation de renseignements par les parties intéressées.

2. Dans l'affaire Re Minto Management Ltd. and Spour (décision non publiée de la Cour divisionnaire, 27 avril 1987), la cour a confirmé la politique de la Commission consistant à permettre que les augmentations légales de loyer soient appliquées uniquement aux loyers légaux réellement exigés à la date de l'augmentation. Le locateur voulait baser l'augmentation sur le loyer maximal fixé dans une ordonnance antérieure, même s'il n'avait pas fait

payer ce loyer maximal. La prétention du locateur aurait été conforme à la loi subséquente, à savoir la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.

3. Dans l'affaire Re 491433 Ontario Inc. and Tenants of 2929 Carling Avenue, Ottawa (décision non publiée de la Cour divisionnaire, 28 mai 1987), la cour a décidé que le comité d'appel avait commis une erreur de droit en appliquant le paragraphe 6 de la directive RR-3, qui stipule que les dépenses d'immobilisations effectuées au cours de l'année d'acquisition d'une propriété doivent être considérées comme des coûts d'acquisition. La décision du premier commissaire a été rétablie.

4. Dans l'affaire Re Conely et al. and Luray Investments Limited (décision non publiée de la Cour divisionnaire, 24 avril 1987), la cour a maintenu que des frais de peinture qui n'avaient pas été payés directement au locateur étaient considérés comme loyer au sens de la définition du paragraphe 1k) de la Loi sur la location résidentielle, parce qu'ils constituaient une contrepartie versée par le locataire pour avoir le droit d'occuper le logement. Ce paiement comme tel excédait ce que permet la loi. Cette décision est conforme aux politiques et interprétations de la Commission.

5. Dans l'affaire Re Robinson and Lumsden (1987), 57 O.R. (2d) 47 (C. div.), la Cour divisionnaire a maintenu que les logements sous-loués d'après un premier bail par le locateur, la municipalité de la Communauté urbaine de Toronto, étaient exemptés d'une révision des loyers en vertu des dispositions de l'alinéa 134(1)a) de la Loi sur la location résidentielle. Les expressions "appartenant à, exploités ou gérés par" doivent être lues séparément lorsqu'on essaie de déterminer l'existence d'une exemption.

6. Dans l'affaire Re Chan et al. and Orenbach (1986), 55 O.R. (2d) 412 (C. div.), la Cour divisionnaire a maintenu qu'un comité d'appel de la Commission ne devrait pas s'en tenir aux preuves présentées au premier commissaire. Les paragraphes 117(5) et (6) de la Loi sur la location résidentielle prévoient qu'un appelant peut fournir des preuves supplémentaires pourvu qu'il ait dûment donné un avis à cet effet sous forme de déclaration des faits contestés et des faits nouveaux.

B-4 RÉSULTATS DE LA RÉVISION DES LOYERS

Audiences relatives à la révision globale des loyers d'un immeuble

Au cours de l'exercice, la Commission a tenu 1 501 audiences pour lesquelles des ordonnances ont été rendues; en moyenne, les locateurs ont demandé une augmentation de 13,98 % et obtenu 9,39 %, pourcentage d'augmentation moyen le plus bas jamais accordé depuis la création du programme de révision des loyers en 1976. Les chiffres correspondants de l'exercice précédent s'élevaient à 15,76 % et 9,57 % respectivement.

Continuant la tendance des années antérieures, les locateurs de petits ensembles d'habitation ont demandé et obtenu dans l'ensemble des augmentations de loyer plus importantes, tandis que les locateurs d'ensembles plus grands ont demandé et obtenu des augmentations plus basses. Par exemple, les propriétaires de duplex, qui représentaient 10 % de tous les demandeurs d'audiences, ont sollicité en moyenne une augmentation de 38,4 % et obtenu 26,8 %. En revanche, les locateurs de grands ensembles avec ascenseurs (107 logements en moyenne) ont demandé et obtenu des augmentations moyennes de 12,8 % et de 8,8 % respectivement. (Voir le tableau 4 de la section C.)

La majorité des augmentations auxquelles la Commission a consenti, considérées par logement, ont été relativement basses. Le loyer de plus des deux tiers des logements a été augmenté de 10 % ou moins, celui d'un logement sur quatre de 6 % ou moins et celui de deux logements sur 100 de plus de 25 %. (Voir le tableau 5A de la section C.)

Figure 5

Facteurs de coût pertinents	Nombre d'audiences	Proportion de toutes les audiences	Augmentation totale moyenne	Portion de l'augmentation attribuable : au facteur pertinent	aux autres facteurs	Effet du coût pertinent sur toutes les demandes
		%	%	%	%	%
1. Frais d'exploitation	1 483	99	9,40	4,00	5,40	3,98
2. Dépenses d'immobilisations	1 269	84	9,33	3,81	5,52	3,60
3. Coût du financement	85	6	8,55	2,84	5,71	0,36
4. Perte financière	773	51	9,98	4,07	5,91	1,70
5. Mesures d'assistance	50	3	10,21	1,52	8,69	0,04
NOMBRE TOTAL D'AUDIENCES	**1 501**	**100**	**9,39**	—	—	**9,68***

* La différence entre 9,68 et le chiffre réel de 9,39 est due au fait que les chiffres ont été arrondis.

Effet des facteurs de coût

Le processus de révision globale des loyers d'un immeuble s'appuie sur la règle de répercussion des coûts, qui permet aux locateurs de compenser les augmentations de coûts subies ou prévues tout en imposant des restrictions sur les augmentations au titre du coût du financement aux termes de la Loi sur les restrictions relatives au coût du financement des ensembles d'habitation. Les facteurs considérés sont les frais d'exploitation, les dépenses d'immobilisations, le coût du financement, la perte financière et les mesures d'assistance.

L'importance relative de chaque facteur de coût et son effet sur les augmentations de loyer consenties sont résumés dans la figure 5 à la page 20.

Comme on s'y attendait, l'augmentation des frais d'exploitation a été l'élément le plus fréquent et le plus important des demandes de révision de loyers présentées par les locateurs. Il en a été tenu compte dans 99 % de toutes les ordonnances rendues par la Commission. Le pourcentage d'augmentation de loyer accordé en fonction de ce seul facteur a été de 3,98 %, le facteur le plus important de l'augmentation totale autorisée.

Les dépenses d'immobilisations viennent au deuxième rang après les frais d'exploitation pour ce qui est des facteurs responsables des augmentations de loyer. Elles ont été admises dans huit cas sur dix entendus par la Commission, et ont compté pour 3,6 % de l'augmentation globale des loyers, soit le double par rapport à trois ans auparavant. Ce fait est encourageant car il démontre que le processus de révision des loyers n'empêche pas les locateurs d'améliorer et d'entretenir leurs immeubles.

La perte financière est un facteur qui est intervenu dans près de la moitié de toutes les demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble, et son effet sur l'augmentation globale des loyers a été de 1,7 %. L'effet relativement négligeable de ce facteur sur l'augmentation des loyers est attribuable à la limite de 5 % placée sur le transfert du coût du financement en vertu de la Loi sur les restrictions relatives au coût du financement des ensembles d'habitation.

L'augmentation du coût du financement n'a été acceptée que dans 6 % de toutes les demandes, comparativement à 15 % l'an dernier et à 41 % il y a cinq ans. Cette diminution est due à la tendance à la baisse des taux hypothécaires, qui avaient atteint des niveaux records en 1981-1982. L'incidence de ce facteur sur l'augmentation générale des loyers n'a été que de 0,36 %, comparativement à 0,8 % l'année dernière et à 2,5 % il y a cinq ans.

Demandes de remboursement de loyer

Au cours de l'année, 5 169 demandes présentées par des locataires pour un remboursement de loyer ont été réglées, 3 169 d'entre elles (61 %) par médiation et 2 000 (39 %) après la tenue d'audiences formelles. Six locataires sur dix ont vu leur loyer mensuel réduit et ont obtenu un remboursement de loyer se situant autour de 870 $ en moyenne par mois, soit une baisse de 8 % par rapport au remboursement de 948 $ de l'exercice précédent. Dans les autres cas, aucun excédent de loyer n'a été constaté. Le montant des remboursements de loyer imposés s'est élevé à 2,8 millions de dollars, comparativement à 1,9 million l'année dernière et à 1,3 million l'année d'avant. (Voir le tableau 7 de la section C.)

Demandes de locataires contestant les augmentations de loyer proposées

Cette année, on a traité 425 demandes de locataires contestant les augmentations de loyer proposées, soit une hausse de 39 % par rapport à l'année passée. Les six dixièmes de ces demandes ont été réglées par médiation avec l'aide d'un médiateur de la Commission et les autres après la tenue d'audiences. Dans 217 cas, soit la moitié de toutes les demandes réglées, les locataires ont obtenu une réduction moyenne de 30 $ par mois sur l'augmentation de loyer proposée. Aucun changement n'a été apporté au loyer proposé dans les autres demandes. (Voir le tableau 6 de la section C.)

Audiences relatives à des appels

Pendant l'exercice, la Commission a réglé 497 appels dont 177 se rapportaient à des audiences relatives à la révision globale des loyers d'un immeuble et 320 à des demandes de locataires contestant les augmentations de loyer proposées ou à des demandes de remboursement de loyer.

Les décisions rendues dans 174 cas d'appels relatifs à la révision globale des loyers d'un immeuble, qui touchaient 13 975 logements, indiquent ce qui suit : pour 30 % des logements, les augmentations de loyer ayant fait l'objet d'un appel ont été confirmées; les augmentations ont été réduites (de 43 $ en moyenne par logement) pour 13 % des logements; et pour les 57 % restant, des augmentations de loyer supérieures (de 40 $ en moyenne par logement) par rapport à ce qui avait été accordé au début ont été consenties. (Voir le tableau 8 de la section C.)

B-5 RÈGLEMENT DES CAS PRÉSENTÉS À LA COMMISSION DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

La Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation prévoit la continuation et le règlement de toutes les demandes qui attendaient d'être entendues par la Commission de location résidentielle au 1er janvier 1987, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

Le tableau ci-dessous indique le nombre des demandes et audiences d'appel que la Commission n'avait pas encore traitées à la fin de l'exercice financier qui s'est terminé le 31 mars 1987. Ce nombre aurait été beaucoup plus élevé n'eût été la disposition relative au choix, contenue dans la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation, qui permet la continuation des demandes en vertu du nouveau système.

Les audiences relatives à la révision globale des loyers d'un immeuble qui sont en attente devraient être réglées d'ici la fin de 1987; toutefois, les appels devraient prendre encore plus de temps avant d'être terminés.

TRAVAIL EN ATTENTE AU 31 MARS 1987

Demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble	137
Demandes de locataires	
- Remboursement de loyer	993
- Réduction de loyer	372
Appels	306

SECTION C - TABLEAUX

STATISTIQUES SUR LE PROGRAMME DE RÉVISION DES LOYERS

Les tableaux qui figurent aux pages suivantes fournissent des données importantes sur la charge de travail de la Commission de location résidentielle et sur les résultats qu'elle a obtenus au cours de l'exercice. On a fait allusion à quelques-uns de ces tableaux dans le texte des sections précédentes.

TABLEAU 1 MOYENNE DES RÉSULTATS DES AUDIENCES RELATIVES À LA RÉVISION GLOBALE DES LOYERS D'UN IMMEUBLE

(1986-1987)

BUREAU	Nombre d'audiences	Nombre de logements	AUGMENTATION			
			Pourcentage demandé	Montant mensuel demandé	Pourcentage accordé	Montant mensuel accordé
East York	17	767	16,11	66,33 $	9,66	39,90 $
Etobicoke	110	4 651	15,10	59,69	8,69	34,79
North York	80	6 867	12,03	55,49	9,34	43,28
Scarborough	32	2 922	12,18	56,40	9,15	42,24
Toronto	133	7 226	14,11	71,39	8,91	41,10
Communauté urbaine de Toronto	372	22 433	13,50	61,97	9,05	40,56
Barrie	39	513	17,31	53,27	9,36	29,34
Hamilton	159	6 812	13,28	50,10	9,72	36,75
Kitchener	252	3 421	14,54	49,51	9,73	32,64
London	50	1 602	11,99	40,77	8,27	26,97
Mississauga	22	1 210	12,18	48,51	7,44	31,18
Owen Sound	8	115	15,67	36,46	14,14	32,63
St. Catharines	146	1 929	13,65	44,59	10,32	33,99
Windsor	56	1 439	14,71	53,49	10,16	38,49
Kingston	70	958	15,27	47,37	10,61	35,33
North Bay	18	221	21,05	64,13	12,41	35,59
Oshawa	37	650	14,60	54,61	11,12	42,23
Ottawa	142	7 036	13,79	60,86	8,73	38,53
Peterborough	50	708	22,40	63,38	12,57	29,97
Sudbury	47	943	16,99	38,24	8,97	20,23
Thunder Bay	12	184	12,99	35,20	9,48	27,45
Timmins	21	210	36,50	64,47	34,67	59,44
Province	1 501	48 384	13,98	56,70	9,39	37,56

TABLEAU 2 RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE DES AUDIENCES RELATIVES À LA RÉVISION GLOBALE DES LOYERS D'UN IMMEUBLE

(1986-1987)

BUREAU	#HU	#DU	#TRI	#QS	#PA	#A	#MC	#MR	#MM	TOTAL
East York	1	1	1	1	5	8	0	0	0	17
Etobicoke	6	0	10	14	45	34	0	1	0	110
North York	8	0	5	4	14	47	0	2	0	80
Scarborough	4	1	1	0	4	19	0	3	0	32
Toronto	28	12	9	14	19	50	3	0	0	135
Barrie	2	5	6	8	12	2	0	3	1	39
Hamilton	7	10	6	16	60	55	0	6	0	160
Kitchener	46	21	20	41	104	12	0	9	0	253
London	2	8	3	8	19	5	0	5	0	50
Mississauga	2	0	0	1	5	13	0	1	0	22
Owen Sound	1	2	1	0	4	0	0	0	0	8
St. Catharines	4	18	8	25	47	14	0	30	0	146
Windsor	7	11	3	11	14	7	0	3	0	56
Kingston	5	11	8	22	15	7	0	3	0	71
North Bay	3	2	1	3	5	3	0	0	1	18
Oshawa	6	0	1	13	11	6	0	0	0	37
Ottawa	17	31	17	20	28	28	0	3	1	145
Peterborough	1	9	5	19	10	2	0	1	3	50
Sudbury	4	7	4	10	17	2	0	2	4	50
Thunder Bay	0	1	2	2	3	0	0	4	0	12
Timmins	6	7	2	2	6	0	0	0	0	23
Province	160	157	113	234	447	314	3	76	10	1 514

HU - Habitation unifamiliale
TRI - Triplex
PA - Plus de six logements sur moins de quatre étages (pas d'ascenseur)
MC - Maison de chambres
MM - Maison mobile
DU - Duplex
QS - De quatre à six logements inclusivement
A - Plus de six logements sur quatre étages ou plus (avec ascenseur)
MR - Maison en rangée

Si le même ensemble locatif avait plus d'un type d'immeuble, une audience peut avoir été comptée plus d'une fois pour chaque type en question.

TABLEAU 3 RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE DES LOGEMENTS VISÉS PAR DES AUDIENCES RELATIVES À LA RÉVISION GLOBALE DES LOYERS D'UN IMMEUBLE

(1986–1987)

BUREAU	#HU	#DU	#TRI	#QS	#PA	#A	#MC	#MR	#MM	TOTAL
East York	1	2	3	6	153	602	0	0	0	767
Etobicoke	6	0	30	77	1 695	2 755	0	88	0	4 651
North York	8	0	12	20	219	6 478	0	130	0	6 867
Scarborough	4	1	3	0	360	2 245	0	309	0	2 922
Toronto	28	21	24	72	530	6 528	24	0	0	7 226
Barrie	2	8	18	42	223	89	0	66	65	513
Hamilton	7	20	18	80	857	3 720	0	110	0	4 812
Kitchener	46	39	52	194	2 090	853	0	147	0	3 421
London	2	14	9	41	600	658	0	278	0	1 602
Mississauga	2	0	0	4	75	1 128	0	1	0	1 210
Owen Sound	1	3	3	0	108	0	0	0	0	115
St. Catharines	4	41	23	116	625	1 043	0	77	0	1 929
Windsor	7	18	8	150	436	652	0	168	0	1 439
Kingston	5	16	23	108	198	558	0	50	0	958
North Bay	3	4	2	14	79	106	0	0	13	221
Oshawa	6	0	3	65	122	454	0	0	0	650
Ottawa	17	48	43	111	866	5 280	0	662	11	7 036
Peterborough	1	15	13	87	167	130	0	132	163	708
Sudbury	4	13	11	53	234	222	0	250	156	943
Thunder Bay	0	2	6	28	23	0	0	125	0	184
Timmins	13	117	5	11	64	0	0	0	0	210
Province	167	382	309	1 279	9 724	33 501	24	2 593	408	48 384

HU – Habitation unifamiliale
TRI – Triplex
PA – Plus de six logements sur moins de quatre étages (pas d'ascenseur)
MC – Maison de chambres
MM – Maison mobile

DU – Duplex
QS – De quatre à six logements inclusivement
A – Plus de six logements sur quatre étages ou plus (avec ascenseurs)
MR – Maison en rangée

Si le même ensemble locatif avait plus d'un type d'immeuble, une audience peut avoir été comptée plus d'une fois pour chaque type en question.

TABLEAU 4

RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE DES AUGMENTATIONS MOYENNES (%) DEMANDÉES ET ACCORDÉES

(1986-1987)

BUREAU	HU		DU		TRI		QS		PA		A		MC		MR		MM		TOTAL	
	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.	DE.	AC.
East York	11,00	2,22	21,00	8,05	27,00	16,77	20,00	11,40	20,14	9,73	14,99	9,61	-	-	-	-	-	-	16,12	9,66
Etobicoke	16,17	10,02	-	-	18,30	12,73	17,62	10,70	14,71	8,39	15,40	8,93	-	-	10,00	4,05	-	-	15,10	8,69
North York	23,63	17,42	-	-	20,75	15,64	31,80	16,73	17,63	12,44	11,58	8,96	-	-	20,48	20,48	-	-	12,03	9,34
Scarborough	20,75	16,38	12,00	12,00	20,33	8,86	-	-	14,40	11,99	11,66	8,24	-	-	13,12	12,30	-	-	12,18	9,15
Toronto	7,04	6,00	14,40	8,57	17,13	8,73	19,39	10,81	13,56	9,23	14,14	8,91	7,13	5,54	-	-	-	-	14,11	8,93
Barrie	17,50	17,46	45,63	27,38	33,94	10,06	27,33	12,33	17,16	10,06	13,52	8,54	-	-	15,80	5,98	9,97	6,97	17,31	9,36
Hamilton	13,86	12,60	20,90	14,36	16,06	13,21	17,24	11,55	15,33	9,98	12,63	9,57	-	-	14,75	9,98	-	-	13,28	9,72
Kitchener	12,00	10,16	31,69	18,18	16,69	11,90	18,41	12,77	14,19	10,02	13,23	8,00	-	-	17,75	8,40	-	-	14,55	9,73
London	41,00	38,35	33,57	17,09	16,11	11,76	23,22	12,81	12,80	9,60	11,47	8,34	-	-	8,39	3,81	-	-	11,99	8,27
Mississauga	17,00	9,80	-	-	-	-	8,00	7,98	27,95	7,60	11,14	7,43	-	-	13,00	9,49	-	-	12,18	7,44
Owen Sound	20,00	21,89	18,67	14,17	44,67	6,71	-	-	14,75	14,27	-	-	-	-	-	-	-	-	15,68	14,14
St. Catharines	101,75	20,74	27,29	19,60	23,83	15,79	18,07	13,02	14,68	10,66	11,22	9,52	-	-	16,58	7,30	-	-	13,65	10,32
Windsor	37,57	22,39	46,50	13,11	34,50	6,15	21,85	16,18	14,37	8,83	13,35	10,03	-	-	9,14	8,14	-	-	14,71	10,16
Kingston	27,20	25,39	50,44	18,34	22,96	16,88	31,69	17,48	13,23	7,31	7,36	6,40	-	-	60,14	49,10	-	-	15,27	10,61
North Bay	39,67	16,24	41,00	19,69	34,50	7,31	40,79	17,36	17,91	9,65	16,24	9,47	-	-	-	-	45,54	45,52	21,05	12,41
Oshawa	91,67	55,30	-	-	15,00	15,06	22,03	9,88	16,13	11,88	12,10	10,48	-	-	-	-	-	-	14,60	11,12
Ottawa	32,82	26,32	46,43	19,11	26,98	19,98	22,77	16,66	16,21	8,47	12,91	8,44	-	-	12,59	8,15	11,00	11,00	13,79	8,73
Peterborough	27,00	40,00	27,53	17,45	14,08	11,38	50,03	16,11	22,93	11,83	21,51	9,33	-	-	7,92	7,92	19,71	17,25	22,40	12,57
Sudbury	25,75	15,97	31,46	15,21	12,36	10,60	29,62	16,65	12,82	9,15	7,05	5,05	-	-	14,51	4,83	36,00	17,48	17,00	8,97
Thunder Bay	-	-	21,00	7,81	13,83	11,69	11,43	8,08	30,91	13,33	-	-	-	-	9,89	9,00	-	-	13,00	9,47
Timmins	47,85	42,61	49,00	48,79	14,80	14,80	20,36	18,69	15,78	11,55	-	-	-	-	-	-	-	-	36,49	34,67
Province	**25,15**	**18,01**	**38,38**	**26,84**	**21,04**	**13,42**	**23,76**	**13,88**	**15,04**	**9,66**	**12,80**	**8,80**	**7,13**	**5,54**	**13,61**	**9,17**	**24,97**	**16,43**	**13,98**	**9,39**

HU - Habitation unifamiliale
TRI - Triplex
PA - Plus de six logements sur moins de quatre étages (pas d'ascenseur)
MC - Maison de chambres
MM - Maison mobile
AC. - Accordées

DU - Duplex
QS - De quatre à six logements inclusivement
A - Plus de six logements sur quatre étages ou plus (avec ascenseur)
MR - Maison en rangée
DE. - Demandées

Si le même ensemble locatif avait plus d'un type d'immeuble, une audience peut avoir été comptée plus d'une fois pour chaque type en question.

TABLEAU 5 RÉPARTITION DES RÉSULTATS DES AUDIENCES RELATIVES À LA RÉVISION GLOBALE DES LOYERS D'UN IMMEUBLE, PAR POURCENTAGE D'AUGMENTATION ACCORDÉ

(1986-1987)

BUREAU	6 % OU MOINS	6-10 %	10-12 %	12-14 %	14-16 %	16-20 %	20-25 %	25-30 %	30-35 %	35-40 %	40-50 %	PLUS DE 50 %	TOTAL
East York	3	9	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0	17
Etobicoke	18	49	7	12	3	5	6	0	0	0	0	0	110
North York	17	23	16	4	5	7	6	2	0	0	0	0	80
Scarborough	5	10	9	3	3	0	0	2	0	0	0	0	32
Toronto	38	61	9	11	6	4	1	3	0	0	0	0	133
Barrie	6	15	4	2	1	2	3	5	0	0	0	1	39
Hamilton	16	70	23	19	12	13	2	1	3	0	0	0	159
Kitchener	21	114	38	22	20	16	10	4	2	2	1	2	252
London	10	21	4	4	2	2	3	1	1	0	0	2	50
Mississauga	6	9	3	3	0	1	0	0	0	0	0	0	22
Owen Sound	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	8
St. Catharines	14	46	35	13	7	16	6	3	3	0	0	3	146
Windsor	12	16	7	5	4	5	2	2	1	0	1	1	56
Kingston	15	21	6	3	4	5	7	3	1	0	1	4	70
North Bay	2	5	1	1	3	2	2	0	1	0	1	0	18
Oshawa	7	13	4	2	5	2	0	1	0	0	2	1	37
Ottawa	21	49	17	7	11	12	7	4	4	1	1	8	142
Peterborough	7	8	10	3	6	4	9	0	0	2	0	1	50
Sudbury	10	10	7	5	3	6	2	1	2	0	0	1	47
Thunder Bay	2	6	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	12
Timmins	3	2	0	2	2	2	2	3	1	0	3	1	21
Province	234	559	215	122	99	108	69	36	19	5	10	25	1 501

TABLEAU 5A

NOMBRE DE LOGEMENTS VISÉS PAR DES AUDIENCES RELATIVES À LA RÉVISION GLOBALE DES LOYERS D'UN IMMEUBLE SELON LE POURCENTAGE D'AUGMENTATION ACCORDÉ

(1986-1987)

BUREAU	6 % OU MOINS	6-10 %	10-12 %	12-14 %	14-16 %	16-20 %	20-25 %	25-30 %	30-35 %	35-40 %	40-50 %	PLUS DE 50 %	TOTAL
East York	100	424	85	0	0	158	0	0	0	0	0	0	767
Etobicoke	1 143	2 477	413	189	271	101	57	0	0	0	0	0	4 651
North York	1 954	2 270	1 544	206	314	398	179	2	0	0	0	0	6 867
Scarborough	736	1 066	506	263	301	0	0	50	0	0	0	0	2 922
Toronto	1 950	3 844	142	517	156	107	357	152	0	0	0	0	7 226
Barrie	138	250	22	17	42	14	9	20	0	0	0	1	513
Hamilton	896	2 079	627	547	281	306	14	55	7	0	0	0	4 812
Kitchener	814	1 341	528	310	177	149	50	25	17	4	2	4	3 421
London	623	461	381	22	7	21	78	5	2	0	0	2	1 602
Mississauga	359	731	43	76	0	1	0	0	0	0	0	0	1 210
Owen Sound	22	37	12	2	0	1	1	40	0	0	0	0	115
St. Catharines	305	786	412	109	39	197	43	15	18	0	0	5	1 929
Windsor	298	449	273	37	159	182	2	35	1	0	2	1	1 439
Kingston	314	498	36	6	15	9	21	7	2	0	6	44	958
North Bay	39	73	50	15	15	9	3	0	4	0	13	0	221
Oshawa	131	240	21	138	24	75	0	18	0	0	2	1	650
Ottawa	1 579	3 498	806	385	591	79	50	19	9	1	3	16	7 036
Peterborough	74	301	84	37	50	40	116	0	0	2	0	4	708
Sudbury	306	338	100	45	19	80	7	5	42	0	0	1	943
Thunder Bay	12	107	47	0	6	12	0	0	0	0	0	0	184
Timmins	29	8	0	17	5	11	6	10	1	0	122	1	210
Province	11 822	21 278	6 132	2 938	2 472	1 950	993	458	103	7	150	80	48 384

TABLEAU 6

MOYENNE DES RÉSULTATS DES DEMANDES DE LOCATAIRES CONTESTANT UNE AUGMENTATION DE LOYER PROPOSÉE

(1986-1987)

BUREAU	Nombre de logements (médiation)	Nombre d'audiences	Nombre de logements (audience)	Nombre total de logements (loyer fixé)	Montant mensuel proposé	Montant mensuel approuvé	Nombre de loyers réduits	Montant mensuel de la réduction
East York	1	1	1	2	520,27 $	512,64 $	1	15,27 $
Etobicoke	26	2	2	28	439,51	433,45	8	21,20
North York	61	5	6	67	493,55	449,99	47	62,10
Scarborough	8	2	2	10	503,20	496,40	3	22,67
Toronto	46	23	29	75	558,23	551,29	28	18,59
Barrie	3	0	0	3	377,33	372,33	1	15,00
Hamilton	2	2	14	16	447,99	437,25	13	13,22
Kitchener	10	2	3	13	385,78	374,75	8	17,92
London	10	4	4	14	370,35	366,42	3	18,31
Mississauga	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00
Owen Sound	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00
St. Catharines	0	1	1	1	299,00	299,00	0	0,00
Windsor	2	0	0	2	390,79	390,79	0	0,00
Kingston	8	0	0	8	430,33	429,22	2	4,45
North Bay	10	0	0	10	320,81	314,82	5	11,98
Oshawa	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00
Ottawa	23	94	97	120	513,28	500,81	90	16,62
Peterborough	0	1	1	1	390,00	390,00	0	0,00
Sudbury	35	3	5	40	316,88	315,32	2	31,26
Thunder Bay	2	2	6	8	430,33	430,33	0	0,00
Timmins	7	0	0	7	304,56	264,91	6	46,25
Province	254	142	171	425	469,89	454,64	217	29,86

TABLEAU 7

MOYENNE DES RÉSULTATS DES DEMANDES DE REMBOURSEMENT DE LOYER

(1986-1987)

BUREAU	Nombre de logements (médiation)	Nombre d'audiences	Nombre de logements (audience)	Nombre total de logements (loyer fixé)	Montant moyen remboursé pour tous les logements	Nombre de loyers remboursés	Montant moyen du remboursement
East York	206	36	81	287	817,66 $	206	1 139,17 $
Etobicoke	400	118	143	543	759,79	377	1 094,33
North York	253	70	106	359	386,16	128	1 083,06
Scarborough	160	13	28	188	896,07	163	1 033,50
Toronto	286	318	493	779	644,57	419	1 198,38
Barrie	34	20	28	62	530,74	55	598,29
Hamilton	121	111	149	270	583,05	195	807,30
Kitchener	138	57	105	243	383,19	166	560,94
London	546	223	387	933	327,71	455	671,98
Mississauga	50	20	39	89	600,66	47	1 137,41
Owen Sound	5	3	3	8	294,37	8	294,37
St. Catharines	78	11	16	94	258,15	59	411,29
Windsor	61	45	50	111	412,09	90	508,25
Kingston	91	30	37	128	460,21	101	583,24
North Bay	35	8	10	45	196,16	26	339,52
Oshawa	38	20	52	90	613,21	78	707,55
Ottawa	514	151	223	737	568,57	507	826,51
Peterborough	44	9	9	53	519,33	39	705,76
Sudbury	38	10	15	53	218,17	22	525,60
Thunder Bay	31	11	12	43	316,59	28	486,20
Timmins	40	14	14	54	343,73	32	580,04
Province	3 169	1 298	2 000	5 169	538,73	3 201	869,94

TABLEAU 8

RÉPARTITION DES RÉSULTATS DES APPELS SELON LE MONTANT EN DOLLARS

(1986-1987)

BUREAU	Nombre total d'audiences	AUGMENTATION DE LOYER PAR RAPPORT À L'AUDIENCE INITIALE (EN DOLLARS)							RÉDUCTION DE LOYER PAR RAPPORT À L'AUDIENCE INITIALE (EN DOLLARS)							LOYERS CONFIRMÉS	
		Nombre total de logements	Pourcentage	5 ou moins	6-10	11-15	Plus de 15	Augmentation moyenne	Nombre total de logements	Pourcentage	5 ou moins	6-10	11-15	Plus de 15	Diminution moyenne	Nombre total de logements	Pourcentage
East York	7	257	68,35	0	0	192	65	26,72	0	0	0	0	0	0	0	119	31,65
Etobicoke	15	169	24,60	127	39	2	1	4,28	5	0,73	0	0	5	0	14,00	513	74,67
North York	15	441	41,21	0	0	0	441	476,13	205	19,16	65	89	0	51	92,02	424	39,63
Scarborough	12	1 066	75,23	513	216	0	337	12,59	225	15,88	0	0	0	225	115,48	126	8,89
Toronto	32	3 070	65,82	857	268	965	980	18,65	576	12,35	349	212	15	0	4,86	1 018	21,83
Barrie	3	1	5,88	0	0	1	0	15,00	0	0	0	0	0	0	0	16	94,12
Hamilton	19	563	34,95	174	231	136	22	18,02	353	21,91	286	0	0	67	74,99	695	43,14
Kitchener	12	38	10,27	0	0	19	19	38,21	7	1,89	7	0	0	0	2,00	325	87,84
London	7	114	38,64	54	19	0	41	8,75	112	37,97	112	0	0	0	2,35	69	23,39
Mississauga	7	112	17,42	0	0	19	93	26,53	327	50,86	0	129	0	198	13,44	204	31,73
Owen Sound	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines	3	61	87,14	0	0	11	50	18,33	0	0	0	0	0	0	0	9	12,86
Windsor	6	53	10,75	0	39	0	14	8,79	0	0	0	0	0	0	0	440	89,25
Kingston	7	34	44,16	0	15	3	16	40,99	7	9,09	0	7	0	0	9,57	36	46,75
North Bay	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oshawa	4	0	0	0	0	0	0	0	10	9,35	0	9	0	1	10,35	97	90,65
Ottawa	14	1 885	98,33	1 756	83	34	12	3,14	14	0,73	13	1	0	0	2,87	18	0,94
Peterborough	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sudbury	8	16	10,67	5	0	0	11	48,10	0	0	0	0	0	0	0	134	89,33
Thunder Bay	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100,00
Timmins	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	100,00
Province	174	7 880	56,39	3 486	910	1 382	2 102	39,78	1 841	13,17	832	447	20	542	42,95	4 254	30,44

TABLEAU 9

STATISTIQUES SUR LES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS

(1986-1987)

BUREAU	NOMBRE TOTAL DE DEMANDES	NOMBRE DE DEMANDES PAR MODE			NOMBRE DE DEMANDES PAR SOURCE			NOMBRE DE DEMANDES PAR SUJET**		
		Visite	Téléphone	Courrier	Locateur	Locataire	Autre	L.L.R.	L.L.I.	Autre
East York	10 441	838	9 568	35	2 886	6 938	617	4 714	5 649	714
Etobicoke	27 217	2 069	25 027	121	6 952	19 361	904	14 597	14 269	1 604
North York	22 909	1 886	20 897	126	5 407	16 538	964	9 860	12 911	1 750
Scarborough	18 351	1 441	16 884	26	3 442	14 684	225	9 043	9 278	506
Toronto	83 226	4 606	78 335	285	19 614	61 299	2 313	30 102	53 044	3 190
Région du Centre	**162 144**	**10 840**	**150 711**	**593**	**38 301**	**118 820**	**5 023**	**68 316**	**95 151**	**7 764**
Barrie	11 946	1 611	10 310	25	4 395	6 922	629	5 098	8 610	556
Hamilton	29 971	2 210	27 709	52	6 872	22 054	1 045	11 347	17 548	1 921
Kitchener	32 605	3 096	29 433	76	10 007	19 440	3 158	13 351	17 689	2 674
London	30 857	2 258	28 597	2	7 449	22 318	1 090	14 353	17 821	532
Mississauga	25 785	1 922	23 835	28	5 745	19 691	349	10 382	17 489	2 316
Owen Sound	3 191	442	2 744	5	1 131	1 809	251	1 208	2 242	268
St. Catharines	17 263	2 021	15 214	28	5 174	11 539	550	9 102	9 164	514
Windsor	23 263	3 080	20 157	26	8 303	14 003	957	6 857	14 336	980
Région du Sud-Ouest	**174 881**	**16 640**	**157 999**	**242**	**49 076**	**117 776**	**8 029**	**71 698**	**104 899**	**9 761**
Kingston	14 265	1 384	12 678	203	4 999	8 185	1 081	6 593	7 674	486
North Bay	7 983	1 395	6 584	4	2 302	5 510	171	1 786	6 353	522
Oshawa	55 635	5 398	49 787	450	14 412	35 716	5 507	16 961	30 926	6 210
Ottawa	10 259	1 136	9 113	10	3 062	6 712	485	4 352	6 410	462
Peterborough	9 803	1 710	8 063	30	3 129	5 884	790	3 285	6 069	755
Sudbury	12 666	1 556	11 014	96	4 716	6 489	1 461	3 890	8 155	1 115
Thunder Bay	8 020	1 380	6 567	73	3 229	4 483	308	2 541	5 697	280
Timmins	8 059	1 512	6 493	54	2 771	4 896	392	2 743	6 457	501
Région du Nord-Est	**126 690**	**15 471**	**110 299**	**920**	**38 620**	**77 875**	**10 195**	**42 151**	**77 741**	**10 331**
PROVINCE	**463 715**	**42 951**	**419 009**	**1 755**	**125 997**	**314 471**	**23 247**	**182 165**	**277 791**	**27 856**
Répartition*	100	9,3	90,4	0,4	27,2	67,8	5,0	37,3	56,9	5,7

L.L.R. (Loi sur la location résidentielle) L.L.I. (Loi sur la location immobilière)

* Indique la répartition en pourcentage entre les catégories de chacune des trois grandes rubriques.

** Les totaux de cette section dépassent le nombre de demandes de renseignements parce que ces dernières portaient parfois sur plus d'un sujet.

TABLEAU 10

STATISTIQUES SUR LA CHARGE DE TRAVAIL PAR BUREAU LOCAL

(1986-1987)

BUREAU	DEMANDES REÇUES				AUDIENCES TENUES				ENTENTES PAR MÉDIATION		DEMANDES EN ATTENTE		
	Locateur	Locataire-réduction de loyer	Locataire-remboursement de loyer	Appels	RGL*	Locataire-réduction de loyer	Locataire-remboursement de loyer	Appels	Locataire-réduction de loyer	Locataire-remboursement de loyer	Locateur	Locataire	Appels
East York	23	2	113	38	20	1	36	17	1	85	5	40	23
Etobicoke	111	22	383	51	125	1	112	29	5	202	0	29	27
North York	78	87	438	62	97	1	68	40	15	202	9	112	33
Scarborough	40	5	312	27	29	3	15	12	0	223	4	37	14
Toronto	222	120	615	170	155	7	142	176	2	44	25	304	43
Barrie	32	47	31	14	41	0	14	14	0	21	0	38	1
Hamilton	216	17	183	62	194	0	78	41	0	63	19	24	18
Kitchener	266	30	147	49	252	3	46	26	1	56	16	23	9
London	56	7	541	79	56	2	168	17	7	332	1	100	67
Mississauga	27	0	29	6	28	0	14	12	0	4	0	9	2
Owen Sound	10	0	1	0	9	0	1	0	0	1	0	0	0
St. Catharines	212	0	89	10	132	0	13	7	0	59	14	1	3
Windsor	58	2	58	17	61	1	32	11	0	28	2	8	8
Kingston	57	3	85	19	72	0	23	11	1	63	8	0	7
North Bay	16	47	45	1	18	0	11	0	38	37	0	1	1
Oshawa	44	0	34	13	44	0	11	5	0	30	0	1	8
Ottawa	162	12	764	95	169	4	158	60	9	296	15	464	35
Peterborough	62	0	37	3	59	0	3	1	0	27	2	6	1
Sudbury	50	197	46	8	55	1	15	10	4	32	9	174	1
Thunder Bay	16	6	17	5	17	6	3	4	2	15	4	0	3
Timmins	27	3	25	6	25	0	5	4	0	25	4	1	3
Province	1 785	607	3 993	735	1 658	30	968	497	85	1 845	137	1 372	306

* Révision globale des loyers

TABLEAU 11

SOMMAIRE STATISTIQUE DES HUIT EXERCICES

	1979-1980 (7 mois)	1980-1981	1981-1982	1982-1983	1983-1984	1984-1985	1985-1986	1986-1987
Charge de travail								
1. Demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble	987	2 170	5 027	5 442	2 074	1 793	2 041	1 785
a) Demandes reçues	26 374	51 542	157 811	189 952	76 839	58 043	75 169	51 279
b) Logements concernés	993	2 809	3 053	3 753	3 987	3 886	4 839	4 600
2. Demandes reçues de locataires	104	280	417	725	798	535	721	735
3. Appels déposés	35 552	122 224	172 749	271 151	311 881	305 788	431 332	463 715
4. Demandes de renseignements reçues	760	1 781	3 369	5 224	3 784	2 551	2 408	2 656
5. Audiences tenues	20	290	229	415	772	547	515	497
a) Audiences initiales	322	1 096	1 203	1 412	2 232	2 044	2 027	1 930
b) Audiences d'appel	282	457	2 034	1 978	566	409	733	137
6. Médiations qui ont abouti à une entente	235	430	690	1 349	1 073	1 237	1 926	1 372
7. Charge de travail en attente (en fin d'exercice)	73	37	149	281	127	87	183	306
a) Audiences initiales								
b) Demandes de locataires								
c) Audiences d'appel								
Niveau des services								
1. Demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble pour lesquelles des ordonnances ont été rendues avant la date réelle de la première augmentation de loyer	s.o.	54 %	31 %	5 %	6 %	13 %	18 %	17 %
2. Nombre moyen de jours entre la date de réception de la demande et la date de l'ordonnance ou la date de l'entente pour								
a) les demandes pour la révision globale des loyers d'un immeuble	s.o.	88	109	178	213	158	138	135
b) les demandes de locataires								
- réduction de loyer	s.o.	55	66	74	110	132	205	194
- remboursement de loyer	s.o.	48	54	88	117	92	91	111
c) les appels (de l'ordonnance initiale à l'ordonnance de l'appel)	s.o.	97	128	179	202	188	177	221
Résultats de la révision des loyers								
1. Augmentation moyenne de loyer accordée (%)	10,7	11,6	14,7	14,2	10,6	10,0	9,6	9,4
2. Remboursement moyen de loyer accordé (en dollars)	219,99	346,49	296,04	450,38	591,49	756,72	947,56	869,94
Ressources								
1. Dépenses (en milliers de dollars)	1 644	4 727	4 975	6 503	7 735	7 442	7 885	7 684
2. Nombre de commissaires	25	31	29	38	43	42	42	37*

* Cette moyenne annuelle est basée sur les données des neuf premiers mois de l'exercice.

SECTION D - ANNEXE

BUREAUX LOCAUX DES SERVICES DE RÉVISION DES LOYERS

Région du Centre

1.	East York	7, boul. Overlea, 6e étage Toronto (Ontario) M4H 1A8 (416) 429-0664
2.	Etobicoke	5233, rue Dundas ouest, 4e étage Etobicoke (Ontario) M9B 1A6 (416) 236-2681
3.	Mississauga	1310, rue Dundas est, 2e étage Mississauga (Ontario) L4Y 2C1 (416) 270-3280
4.	North York	45, av. Sheppard est, 5e étage Willowdale (Ontario) M2N 5W9 (416) 224-7643
5.	Scarborough	2100, chemin Ellesmere, 3e étage Scarborough (Ontario) M1H 3B7 (416) 438-3452
6.	Toronto	56, rue Wellesley ouest, 8e étage Toronto (Ontario) M7A 2J9 (416) 964-8281

Région du Sud-Ouest

7.	Barrie	114, rue Worsley, 5e étage Barrie (Ontario) L4M 1M1 (705) 737-2111
8.	Hamilton	25, rue Main ouest, bureau 1620 Hamilton (Ontario) L8P 1H1 (416) 528-8701
9.	Kitchener	30, rue Duke ouest, bureau 401 Kitchener (Ontario) N2H 3W5 (519) 579-5790
10.	London	80, rue Dundas est, 1er étage London (Ontario) N6A 2P3 (519) 673-1660
11.	Owen Sound	1131, 2e avenue est, bureau 106 Owen Sound (Ontario) N4K 2J1 (519) 376-3202

Région du Sud-Ouest (suite)

12.	St. Catharines	43, rue Church, bureau 602 St. Catharines (Ontario) L2R 7E1 (416) 684-6562
13.	Windsor	880, av. Ouellette, bureau 302 Windsor (Ontario) N9A 1C7 (519) 253-3532

Région de l'Est

14.	Kingston	275, rue Ontario, bureau 100 Kingston (Ontario) K7K 2X5 (613) 548-6770
15.	Oshawa	11, rue Simcoe nord, 5e étage Oshawa (Ontario) L1G 4R7 (416) 723-8135
16.	Ottawa	Centre Rideau 10, rue Rideau, 3e étage Ottawa (Ontario) K1N 9J1 (613) 230-5114
17.	Peterborough	139, rue George nord, 1er étage Peterborough (Ontario) K9J 3G6 (705) 743-9511

Région du Nord

18.	North Bay	215, rue Oak est, 3e étage North Bay (Ontario) P1B 8P8 (705) 476-1231
19.	Sudbury	199, rue Larch, 5e étage Sudbury (Ontario) P3E 5P9 (705) 675-4373
20.	Thunder Bay	540, rue W. Arthur Thunder Bay (Ontario) P7E 5R7 (807) 475-1595
21.	Timmins	273, 3e avenue, 2e étage Timmins (Ontario) P4N 1E2 (705) 264-9555